

IV、宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関する ガイドライン（案）

宅地建物取引業者による人の死に関する 心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン（案）

1	目次	
2	1. 本ガイドライン制定の趣旨・背景	1
3	(1) 本ガイドライン制定の背景	1
4	① 不動産取引におけるいわゆる心理的瑕疵の取扱い	1
5	② 不動産取引における心理的瑕疵に係る課題	1
6	③ ガイドライン制定の必要性	2
7	(2) 本ガイドラインの位置づけ	2
8	① 宅地建物取引業者の責務の判断基準としての位置づけ	2
9	② 民事上の責任の位置づけ	3
10	2. 本ガイドラインの適用範囲	3
11	(1) 対象とする事案	3
12	(2) 対象とする不動産の範囲	3
13	3. 告げるべき事案について	4
14	(1) 他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合	4
15	(2) 自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合	5
16	4. 調査について	5
17	(1) 調査の対象・方法	5
18	(2) 調査に当たっての留意事項	6
19	5. 告知について	7
20	(1) 賃貸借契約について	7
21	① 告げるべき内容	7
22	② 告げるべき範囲	7
23	(2) 売買契約について	8
24	① 告げるべき内容	8
25	② 告げるべき範囲	8
26	(3) 留意事項	8
27	6. 結び	9
28		

令和3年〇月

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン（案）

1. 本ガイドライン制定の趣旨・背景

(1) 本ガイドライン制定の背景

① 不動産取引におけるいわゆる心理的瑕疵の取扱い

不動産取引においては、取引の対象となる不動産にまつわる嫌悪すべき歴史的背景¹がある場合に、いわゆる心理的瑕疵があるといわれ、とりわけ住宅として用いられる不動産において、過去に他殺、自死、事故死など、人の死が発生した場合、当該不動産が心理的瑕疵を有するか問題となる。

こうした事案は、買主・借主にとって不動産取引において契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があることから、売主・貸主は、把握している事実について、取引の相手方である買主・借主に対して告知する必要がある、過去の判例に照らせば、取引目的、事案の内容、事案発生からの時間の経過、近隣住民の周知の程度等を考慮して、信義則上、これを取引の相手方に告知すべき義務の有無が判断されている²。

また、売主である宅地建物取引業者や、媒介又は代理を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、取引条件に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為が禁じられており、こうした事案の存在が宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、当該事案の存在について事実を告げる必要がある。

② 不動産取引における心理的瑕疵に係る課題

不動産取引における心理的瑕疵については、買主や借主の個々人の内心に関わる事項であり、他殺、自死、事故死などの人の死に関する事案をどの程度嫌悪し、それが取引の判断にどの程度の影響を与えるかについては、当事者ごとに異なるものである。しかし、どの程度の心理的瑕疵を当該不動産取引において許容するかということについて、契約当事者間で明文をもって合意することは、通常行われているとは言えない。

このため、個々の不動産取引に際し、心理的瑕疵に該当する事案の存在が疑われる場合において、それが買主や借主に対して告知すべき事案に該当するか否かが明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがある。不動産取引の実務においては、取引の対象となる不動産において過去に人の死が発生した場合に、取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なり、中には、人の死に関する事案の全てを買主・借主に告げているようなケースもあり、心理的瑕疵に係る対応の負担が過大であると指摘されることもある。

また、不動産取引に際し、買主・借主に対し、当該不動産において過去に生じた人の死に関する事案の全てを告げる対応を行うことによって、賃貸住宅の入居

の場面において、貸主が、入居者が亡くなった場合、亡くなった理由の如何を問わずその事実を告知対象にしなければならないと思われ、特に単身高齢者の入居を敬遠する傾向があるとの指摘もある。

③ ガイドライン制定の必要性

上記のような背景の下、不動産取引に際して、当該不動産において過去に人の死が発生した場合における対応の判断に資するよう、一定の考え方を示すことが求められている。

これを踏まえ、令和2年2月より、国土交通省において「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」(座長:中城康彦 明海大学不動産学部長)を開催し、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈について、学識経験者による議論を行い、その結果を本ガイドラインとして取りまとめたものである。

(2) 本ガイドラインの位置づけ

① 宅地建物取引業者の責務の判断基準としての位置づけ

不動産取引に際し、当該不動産における心理的瑕疵の存在については、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事案について、売主・貸主による告知が適切に行われることが重要である。

しかしながら、実際の取引においては、不動産取引の専門家である宅地建物取引業者が売主となる、又は媒介³をするケースが多数であり、買主・借主は、契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項について、宅地建物取引業者を通じて告げられることが多数を占める。

宅地建物取引業者が自ら売主・貸主となる場合はもちろんのこと、宅地建物取引業者が媒介を行う場合には、契約の成立に向けて総合的に調整を行う立場として、不動産取引の実務において極めて大きな役割を果たしており、売主・貸主が把握している情報が買主・借主に適切に告げられるかは、宅地建物取引業者によるところが大きい。

一方で、既に述べたとおり、不動産取引の実務においては、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがあるため、取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なる状況があり、不動産の適正な取引や居住の安定の確保を図る上での課題となっている。

このような点を踏まえ、本ガイドラインは、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものである。

¹ 横浜地判平成元年9月7日判時1352号126頁

² 高松高判平成26年6月19日判時2236号101頁、東京地判平成22年3月8日WJ、大阪高判平成26年9月18日判時2245号22頁等

³ 代理についても、本ガイドライン上、媒介に準じて取り扱うものとする。

1 不動産取引に際し、当該不動産において過去に人の死が生じた場合における対
2 応については、人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱いや、
3 隣接住戸や前面道路で生じた事案の取扱い、搬送先の病院で死亡した場合の取扱
4 いなど、一般的に妥当と整理できるだけの判例や不動産取引の実務の蓄積がない
5 ものも数多くあるが、これらについては本ガイドラインの対象とせず、今後の事
6 例の蓄積を踏まえ、適時にガイドラインへの採用を検討するものとする⁴。

7 過去に人の死が生じた不動産の取引に際し、宅地建物取引業者が本ガイドライ
8 ンで示した対応を行わなかった場合、そのことだけをもって直ちに宅地建物取引
9 業法違反となるものではないが、宅地建物取引業者の対応を巡ってトラブルとな
10 った場合には、行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが考慮されるこ
11 ととなる。

12 ② 民事上の責任の位置づけ

13 個々の不動産取引において、心理的瑕疵の存在に関し紛争が生じた場合の民事
14 上の責任については、取引当事者からの依頼内容、締結される契約の内容等によ
15 って個別に判断されるべきものであり、宅地建物取引業者が本ガイドラインに基
16 づく対応を行った場合であっても、当該宅地建物取引業者が民事上の責任を回避
17 できるものではないことに留意する必要がある。

18 しかしながら、宅地建物取引業者が、一般的な基準として本ガイドラインを参
19 照し、適切に対応することを通じて、不動産取引に際し、当該不動産において過
20 去に生じた人の死に関する事案について、買主・借主が十分な情報を得た上で契
21 約できるようにすることにより、取引当事者間のトラブルの未然防止とともに、
22 取引に関与する宅地建物取引業者との間のトラブルの未然防止が期待される。

23 また、本ガイドラインは、宅地建物取引業者のみならず、取引当事者の判断に
24 においても参考にされ、トラブルの未然防止につながることを期待される。

26 2. 本ガイドラインの適用範囲

27 (1) 対象とする事案

28 心理的瑕疵については、他殺、自死、事故死などの人の死に関する事案以外にも、
29 周辺環境や過去の使用用途等が該当することが考えられるが、特に人の死に関する
30 事案をめぐって、取引上の課題となるケースが多いことから、本ガイドラインにお
31 いては、取引の対象となる不動産において生じた人の死に関する事案を取り扱うこ
32 ととする。

34 (2) 対象とする不動産の範囲

35 住宅として用いられる不動産（居住用不動産）とオフィス等として用いられる不
36 動産を比較した場合、居住用不動産は、人が継続的に生活する場（生活の本拠）と

⁴ 現時点において、これらの不動産を取引する際には、取引当事者の意向を踏まえつつ、適切に対処する必要がある。

1 して用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性、住み心地の良さなどを
2 期待して購入又は賃借し、入居するため、他殺、自死、事故死など、人の死に関す
3 る事案は、その取引の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられることから、本
4 ガイドラインにおいては、居住用不動産を取り扱うこととする⁵。

5 なお、隣接住戸や前面道路など、取引の対象となる不動産以外において発生した
6 事案については、本ガイドラインの対象外とするが、集合住宅の取引においては、
7 買主・借主が居住の用に供する専有部分・貸室に加え、買主・借主が日常生活にお
8 いて通常使用する必要があり、集合住宅内の当該箇所において事案が生じていた場
9 合において買主・借主の住み心地の良さに影響を与えると考えられる部分⁶をも対象
10 に含むものとする。

12 3. 告げるべき事案について

13 宅地建物取引業者は、媒介活動又は販売活動に伴う通常の情報収集等の業務の中で、
14 売主・貸主や管理業者から人の死に関する事案の存在を知らされた場合や、自らこれ
15 らの事案の存在を認識した場合（例えば、売主である宅地建物取引業者が物件を取得
16 する際に事案の存在を把握した場合等）には、当該事案の存在を買主・借主に告げる
17 必要があるかを判断しなければならない。宅地建物取引業者が業務の中で人の死に関
18 する事案を認識した場合において、その存在を買主・借主に告げるべき事案は、以下
19 のとおりとする。

20 なお、告げるべき内容及び範囲については、後記5. に示すとおりである。

21 (1) 他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合

22 不動産取引に際し、当該不動産において、過去に他殺、自死、事故死が生じた場
23 合には、買主が売主に対して説明義務違反等を理由とする損害賠償責任を巡る多く
24 の紛争がみられる。

25 このため、前記2. (2) の対象となる不動産において、過去に他殺、自死、事故
26 死（後記(2)に該当するものを除く。）が生じた場合には、買主・借主が契約を締
27 結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、原
28 則として、これを告げるものとする。

29 なお、対象となる不動産において、過去に原因が明らかでない死が生じた場合（例
30 えば、事故死か自然死か明らかでない場合等）においても、買主・借主の判断に重
31 要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、原則として、これを告げる
32 ものとする⁷。

⁵ オフィス等として用いられる不動産において発生した事案については、それが契約締結の判断に与える影響が一様でないことから本ガイドラインの対象外としているものであり、これらの不動産の取引においては、取引当事者の意向を踏まえつつ、適切に対処する必要がある。

⁶ 例えば、ベランダ等の専用使用が可能な部分のほか、共用の玄関・エレベーター・廊下・階段のうち、買主・借主が日常生活において通常使用すると考えられる部分が該当するものと考えられる。

⁷ また、地震等の大規模な災害により、対象となる不動産において人の死が生じたか明らかでないような場合には、その旨を告げれば足りるものとする。

宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン（案）

（２）自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合

1 老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が発生す
2 ることは当然に予想されるものであり、統計においても、自宅における死因割合の
3 うち、老衰や病死による死亡が9割⁸を占める一般的なものである。

4 また、判例においても、自然死について、心理的瑕疵への該当を否定したもの⁹が
5 存在することから、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられ、2.（2）の対象となる不動産において過去に自然死が生じた場合には、原則として、これを告げる必要はないものとする。

6 このほか、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中
7 の転倒事故、食事時の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死につ
8 いては、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、これが買主・借
9 主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いと考えられることから、自然死と同様
10 に、原則として、これを告げる必要はないものとする。

11 ただし、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、取引の
12 対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置さ
13 れたこと等に伴い、室内外に臭気・害虫等が発生し、いわゆる特殊清掃¹⁰等が行わ
14 れた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及
15 ぼす可能性があるものと考えられるため、原則として、これを告げるものとする。

4. 調査について

（１）調査の対象・方法

16 宅地建物取引業者は、販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集を行うべき業務
17 上の一般的な義務を負っている。ただし、前記3. に掲げる事案が生じたことを疑
18 わせる特段の事情がないのであれば、前記3. に掲げる事案が発生したか否かを自
19 発的に調査すべき義務までは宅地建物取引業法上は認められない。他方で、販売活
20 動・媒介活動に伴う通常の情報収集等の調査過程において、売主・貸主や管理業者
21 ¹¹から、過去に、前記3. に掲げる事案が発生したことを知らされた場合や自らこ
22 れらの事案が発生したことを認識した場合（例えば、売主である宅地建物取引業者
23 が物件を取得する際に事案の存在を把握した場合等）には、宅地建物取引業者は、
24 後記5. に示すところにより、買主・借主に対してこれを告げなければならない。

25 なお、媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主に対して、告知書（物
26 件状況等報告書）その他の書面（以下「告知書等」という。）に過去に生じた事案に
27 ついての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義
28 務を果したものである。この場合において、告知書等に記載されなかった事案の
29 存在が後日に判明しても、当該宅地建物取引業者に重大な過失がない限り、前記3.
30 に掲げる事案に関する調査は適正になされたものとする。

1 調査の過程において、照会先の売主・貸主あるいは管理業者より、事案の有無及
2 び内容について、不明であると回答された場合、あるいは回答がなかった場合であ
3 っても、宅地建物取引業者に重大な過失がない限り、照会を行った事実をもって調
4 査はなされたものと解する。

5 前述のとおり、取引の対象となる不動産における事案の有無に関し、宅地建物取
6 引業者は、原則として、売主・貸主・管理業者以外に自ら周辺住民に聞き込みを行
7 ったり、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行ったりする義務
8 はないと考えられる。仮に調査を行う場合であっても、近隣住民等の第三者に対す
9 る調査や、インターネットサイトや過去の報道等に掲載されている事項に係る調査
10 については、正確性の確認が難しいことや、遺族のプライバシーに対する配慮が必
11 要であることから、特に慎重な対応を要することに留意が必要である。

（２）調査に当たっての留意事項

12 媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主から確認した事実関係を明
13 確にし、トラブルの未然防止を図るため、心理的瑕疵が疑われる事案の存在につ
14 いては、告知書等への記載を求めることにより照会を行うことが望ましい¹²。

15 この際、媒介を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が
16 適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに¹³、売主・貸主に対し、事案の
17 存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性
18 がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。

19 また、告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、前記3.
20 に掲げる事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認して、買主・借主
21 に情報提供する必要がある。

22 なお、取引の対象となる不動産において過去に人の死が生じた事実について、媒
23 介を行う宅地建物取引業者は、契約後、引渡しまでに知った場合についても告知義
24 務があるとする判例¹⁴があることに留意すべきである。

25 後日トラブルとなり、訴訟等に発展した場合でも証拠資料になり得るため、媒介
26 を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主に対して告知書等への適切な記載を求め、
27 これを買主・借主に交付することが、トラブルの未然防止とトラブルの迅速な解決
28 のためにも有効であると考えられる。また、媒介を行う宅地建物取引業者が、買主・
29 借主から、「売主・貸主が宅地建物取引業者に告知した事案について、宅地建物取引
30 業者が買主・借主に告げなかった」等と指摘され、トラブルに発展することの未然

⁸ 人口動態統計（令和元年）における「自宅での死亡者数（188,191人）」から、「傷病及び死亡の外因（16,174人）」を控除した死亡者数が占める割合。

⁹ 東京地判平成18年12月6日WJほか。

¹⁰ 自死や孤独死などが発生した住居において、原状回復のために消臭・消毒や清掃を行うサービス（「遺品整理のサービスをめぐる現状に関する調査結果報告書」（令和2年3月 総務省行政評価局））

¹¹ 管理業者から提供される情報の範囲については、管理業者と管理組合との間で締結された管理受託契約や、分譲マンションの管理規約等により定められている。

¹² 売買契約については、主要な不動産関係団体の提供する告知書（物件状況等報告書）において、既に、事件・事故・自死等の事案に係る項目が含まれている。

¹³ 告知書（物件状況等報告書）においても、適切な記載例が分かりやすく示されていることが望ましい。

¹⁴ 高松高判平成26年6月19日判時2236号101頁